

三门法院:

## 执司法之笔绘和合画卷



观看庭审直播



共商会



普法进小区

通讯员 蔡爱妮

随着城镇化进程不断加快,由物业服务引发的矛盾也越来越多。今年2月,三门法院设立“和合·物业共享法庭”,推进物业纠纷一站式化解。截至目前,法庭共受理物业纠纷403件,成功化解290件,诉讼立案数较去年同期下降15.45%。

党委统揽 共处联动  
融入县域治理“一盘棋”

今年以来,三门法院紧紧依靠党委,融入县域治理“一盘棋”,调动行政主管部门、街道社区、物业行业等多方参与的积极性,实现物业纠纷多元共治。

今年2月,借助县综合行政执法局创建“和合街区”全国市域社会治理现代化试点项目契机,三门法院弘扬“和合”解纷理念,让“和合·物业共享法庭”入驻“和合街区”,集成发挥法院纠纷化解职能和执法局行业管理职能,实现平台贯通、数据共享、业务协同,共同创新服务供给形式,精准回应行业需求。

三门法院还与县综合行政执法局联合出台《关于深化物业纠纷诉源治理的实施意见》,聚焦对接方式、协作模式、服务形式、督查考核4方面内容,细化7项举措,构建起物业管理沟通会商机制,使纠纷止于未发、止于萌芽。

关口前移 调解分流  
构建非诉解纷新格局

“和合·物业共享法庭”整合行政执法局、物业行业协会等多方优质调解资源,组建“庭务主任+调解员+联系法官”诉调小组,构建起“行业牵头、调解为主、法院指导”的解纷新格局。

在人员的确定上,法庭选任兼具社区工作经验的物业协会副会长担任庭务主任,聘任法律本科毕业的原人民陪审员担任专职调解员,同时吸纳4名基层经验丰富的人民调解员、“两代表一委员”、社区网格员轮班辅助调解,形成“一名专职调解员常驻+行业专家轮值”的调解队伍模式。

与此同时,三门法院依托“和合·物业共享法庭”开展“点单式”线上法律知识和纠纷调解业务培训。建立行业纠纷裁判文书高频诉讼事项,提取裁判思路、法律依据或调解经验、示范做法,为纠纷调解提供精准指引;建立定期会商制度,交流物业纠纷专项治理情况、疑难复杂问题和新型案件纠纷,因案施策提供法律指导,及时总结提炼法院裁判、物业纠纷调研成果,形成报告反馈物业行业及主管部门,让事后的调解、裁判转



示范判决

换成事前的防范指引。截至目前,已公布典型案例35个,开展业务培训18场次,指导化解疑难复杂问题12个,向行业部门发送调研报告、司法建议2份。

畅通流程 示范诉讼  
打造批量解纷新样板

“法官,这52户业主拖欠了我们两年物业费,催收了多次,至今没有缴纳!”前不久,三门某物业公司一次性向“和合·物业共享法庭”提交52个物业纠纷案件。

庭务主任赖爱华多次组织双方当事人调解,但双方争议较大,无法达成合意。在联系法官叶维景指导下,赖爱华选取2个典型案例,做好案件无争议事实记录,并巩固相关证据后,引导当事人网上立案。

物业纠纷作为类型化纠纷,一般法律适用简单、事实争议相似,但群体案、批量案高发。据此,三门法院建立“诉前调解+示范判决+司法确认+督促履行”的一庭解纷模式。针对同一小区同一问题引发的物业费不缴纳情况,由庭务主任对接联系法官,组织专职调解员和轮值调解员展开分析,联系法官负责指导相关法律问

题,形成合适的调解方案;对于调解不成功的案例,筛选具有代表性的案件进行示范诉讼,安排诉讼立案、最快程序开庭,并通知组织物业公司和业主到“共享法庭”观看庭审直播,法官在裁判文书中对双方的争议问题详细说理释法、精准下判,形成判例引导其他当事人参照化解,做到批量案件快速化解。

诚信履行 执前督促  
画好定分止争“休止符”

在妥善化解纠纷的同时,如何确保案件顺利履行,成为“和合·物业共享法庭”面临的最直接问题。三门法院探索将“和合·物业共享法庭”与法院“李阿姨诚信履行工作室”职能衔接,建立全流程执行风险提示和督促履行机制,并开展专业化事后跟踪。

“多亏了‘和合·物业共享法庭’,我们30多户业主的烦心事终于解决了。物业费我马上打过去。”三门一小区业主徐某在接到调解员的督促电话后立马表示。

此前,徐某所在小区31户业主因电梯维修服务问题与物业公司发生冲突,拒绝支付物业费,后经“和合·物业共享法庭”组织业主代表、物业公

司、电梯厂方等调解,最终达成一致协议,由物业公司针对业主提出的问题予以整改,业主限期支付物业费。调解结束后,调解员持续关注协议履行情况,并在物业公司整改完毕后电话回访相关业主核实并督促履行。

为确保胜诉当事人权利及时兑现,“和合·物业共享法庭”安排专职调解员主动向当事人发送《不履行裁判法律后果告知书》,明确延迟履行、拒绝履行的责任风险,同时借助庭务主任知悉行业运作及人情威望优势,根据被执行人的还款意愿、债务、财产等案件情况,派遣调解员下沉至社区、小区居民自治互助站等基层社会组织,协调基层组织力量,督促当事人双方协商沟通,敦促被执行人履行,推进物业纠纷在“一庭一室”中案结事了。目前“和合·物业共享法庭”已发送《不履行裁判法律后果告知书》203份,自动履行率高达96.8%。

积跬步以至千里,积小流以成江海。基层社会治理体系和治理能力现代化的浪潮,在无数带有温度的基层实践中奔涌向前。在“和合·物业共享法庭”,一件件纠纷得到了有效化解,一个个变化提升了群众满意度,一张张笑颜重新展现,一幅幅“和合”的美好画面纷纷涌现……